

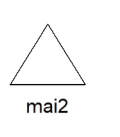


ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

| | | |
|---------|------------------|--|
| 2-1 | AKR | Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue. |
| 9-8 | PA-2 | Palvelu- ja asuinrakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa yksityisiä ja julkisia palveluita, palveluasumista, ympärivuorokautista hoivaa, harrastus- ja kokoustilastoja sekä asuntoja. |
| 33 | VP | Puisto. |
| 57-4 | LPA-4 | Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueen kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuviin korttelialueille. |
| 68 | EV | Suojaviherialue. |
| 82 | --- | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. |
| 82-1 | --- | 3 m sen asemakaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jonka sisäpuolelta asemakaavamerkinnyt ja -määräykset poistetaan. |
| 84 | --- | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. |
| 85-1 | --- | Eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja. |
| 86-1 | --- | Ohjeellinen eri asemakaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja. |
| 91-1 | 174 | Kaupunginosan numero, joka ei vahvistu. |
| 92-1 | MAIK | Kaupunginosan nimi. |
| 93 | 12 | Korttelin numero. |
| 95 | TALONPOJANPUISTO | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. |
| 96-1 | 2500+1300 | Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asutokerroksen nelimetreisellä ja jälkimmäinen luku sallitun talous- ja huoltotilojen kerrosalan nelimetreisellä. |
| 100 | II | Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvan. |
| 112 | IV | Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen. |
| 113 | --- | Rakennusala. |
| 113-101 | --- | Ohjeellinen rakennusala. |
| 113-103 | kt | Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen. |
| 117 | t | Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. |
| 126-1 | --- | Rakennusallalla oleva nuoliviiva osoittaa millä välillä rakennus on rakennettava yhtäjaksoisena. |
| 126-101 | --- | Ohjeellinen rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. |
| 129 | --- | Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. |
| 133-101 | le | Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. |
| 134 | --- | Istutettava alueen osa. |
| 134-101 | --- | Ohjeellinen istutettava alueen osa. |
| 140-101 | pp | Ohjeellinen yleiseiselläänkäytölle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. |
| 150-101 | --- | Ohjeellinen yleiseiselläänkäytölle varattu alueen osa. |
| 151-101 | p | Ohjeellinen pysäköintipaikka. |
| 154-1 | --- | Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. |
| 156-1 | a | Kadun alitus. |
| 159 | --- | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. |
| 165 | (174) | Suluissa olevat numerot osoittavat kortteille, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. |
| 174-101 | vm | Ohjeellinen muuntajan vaara-alue. |
| 190-40 | tr | Tulvareitti. |
| 190-113 | hule | Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa. |
| 190-118 | tr | Tulvareitti, jonka sijainti on ohjeellinen. |

Väylien ja alueiden pinnanmuodot tulee muotoilla kokonaisuutena siten, että tuluvia hulevesiä virtaa hallitusti painannetta pitkin. Reittiä ei saa padota haitallisesti. Reittiä ympäröivät rakennukset tulee suunnitella siten, ettei tulvavesi vahingoita niitä.

200-396



mai2-merkinällä varustetuilla korttelialueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä:

YLEISMÄÄRÄYKSET

AKR- ja PA-2-tontteilla tulee rakentamisluvan yhteydessä esittää viheralan ammattilaisen laatima vihjäjärjestely-, istutus-, hulevesien käsittelysuunnitelma ja lumitilaseläelmä sekä viherkenttäseläelmä. Vihertekhoikuiden tulee täyttää Oulun vähimmäiskorttoimen vaatimukset.

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus, joka arkkitehtuuriltaan sovituu ympäröivään rakentamiseen. Yhjäjakoisen rakentamisen alueella rakennukset voidaan liittää toisiinsa muotoamalla rakentamalla. Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on punatiili. 1-2-kerroksisissa rakennuksissa voidaan käyttää punasävyistä puuvehousta. Rakennusten kattomuoto on harjakatto. Rakennusten kaltevat katonosat on peitettävä harras- ja kokoustilastoja varten. 30 % tulee toteuttaa viherkattoisin autokatoisin. Tontteilla ei sallita kellariteitä. Tonttien valaistuksen tulee olla energiatehokasta, eikä se saa muodostaa häiriövaloa.

Palveluasumisen asuntojen tulee avautua myös hiljaisemman julkisivun suuntaan. Kattosammutusta varten tarvittavat reitit ja nostopaikat tulee sijoittaa tontille.

Rakentamisen ohjaamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota asukkaiden mahdollisuuksiin suojautua rakennuksen sisään ja estää kaasupölyjen leviämisen sisätiloihin ilmanvaihdon pysäyttämällä. Toiminnan kaasuväaratilanteissa ja sisällä suojautuminen on opastettava rakennusten pelastussuunnitelmissa.

HULEVEDET

Alueella tulee viivyttaa hulevesiä 1 m³/100 m² vetä läpäisematonta pintaa kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhentyä 12 tunnin kuluessa ja niistä tulee olla ylivuoto hulevesiviemäriin. Alueella tulee säilyttää mahdollisimman paljon viheraluetta sekä suusia vetä läpäiseviä pintoja ja vesialueita sekä johtaa kattovedet sadeputkitoihin tai painanteisiin. Pysäköintialueiden hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon ohittamalla ne teosuojauslaitteilla tai viherpainantein, josta purku hulevesiverkostoon.

Tonttien 1 ja 2 länsirajansa sekä tontin 4 länsi- ja itärajansa tulee toteuttaa rajapainantein, jotka toimii tulvareittinä. Vedenkulkua ei saa estää rajapainanteilla, rakenteilla eikä sitä saa käyttää lumitilana. Hulevesiä ei saa ohjata lanteen Talonpojanpuistoon.

RAKENTAMISEN AIKAISTEN HULEVESIEN HALLINTA

Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Työmaa-akaisat vedet tulee käsitellä Oulun kaupungin "Työmaa-vesiohjeen" mukaisesti puhdistavissa rakennissa ennen hulevesiverkostoon johtamista.

MAAPERÄ JA HAPPAMAT SULFAATTIMAT

Alueen rakennustöiden yhteydessä tulee selvittää potentiaalisten happamien sulfaattimaiden esiintymisen alueella. Hapantumiseriski tulee ottaa huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivuutissa, massanvaihdossa, maa-aineksen läjityksessä sekä kuivatusvyöhydessä ja happamien kuivatusvesien käsittelyssä happamointimishalttojen ennaltaekäisemiseksi.

MELU

Maikkulantien puolella avautuvat asuinrakennusten parvekkeet ja terassit tulee lasittaa siten, että lasituslaitteiden ääneneristävyyden liikenneläsnä vastaan on vähintään 9 dB. Maikkulantien vartta vasten olevat rakennukset pitää rakentaa ensin. Rakennuksien tulee suojata pihapiirit melulta.

AUTOJEN PYSÄKOINTI

Velvoiteautopaikkamäärä on mitoitettu Oulun pysäköintiohjeen muiden alueiden mukaisesti. Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- Asuinkerrostalot: 1 ap/120 k-m²
- Rivitalot ja kytketty pientalo: 1,5 ap/asunto
- Palveluasuminen: 1 ap/160 k-m²
- Lisäksi tulee yhtiömuotoisesti rakennettuihin asuinrakennusten osalta rakentaa yksi vieraspaikka/1000 k-m². Liikenteestien autopaikkoja tulee olla kaksi kappaletta aikavaa 50 autopaikkaa kohden ja tämän jälkeen yksi kappaletta 50 autopaikkaa kohden.

Asuinrakentamisen tontteilla tulee rakentaa vähintään yksi kotihoitoa ja lyhytaikaista huoltopysäköintipaikalle autopaikka.

LPA-4-tontille voidaan rakentaa viereisten AKR- ja PA-2-tonttien autopaikkoja. LPA-4-tontille saa sijoittaa 95 % tontin 3 autopaikkaa. Tontteilla 1 ja 4 tulee osoittaa autopaikkoja. Pihoilta tulee toteuttaa erillinen jalankuuyhteys Maikkulantien suuntaiselle jalankulun ja pyöräilyn väylälle.

POLKUPYÖRIEN PYSÄKOINTI

Pyöräpaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

- Asuinkerrostalot: 1 pp/40 k-m² tai vähintään 1 pp/asunto
- Rivitalot ja kytketty pientalo: 3 pp/asunto
- Palveluasuminen: 1 pp/20 k-m² tai 1 pp/asunto.

Asuinkerrostaloissa pyöräpaikat tulee varustaa vähintään runkolukittavilla teineillä.

Maikkulantien varren asemakaavan puisto-, suojavihre- ja katualueilla on noudatettava seuraavia määräyksiä.

HULEVEDET

Liikennöidyllä kaduilta ja yleisillä alueilla syntyvät hulevedet tulee johtaa viivytys- tai suodatusrakenteiden kautta ennen purkua. Viivytysrakenteiden tulee tyhentyä 12 tunnin kuluessa ja niiltä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Alueella tulee suusia vetä osittain tai kokonaan läpäiseviä pintoja hulevesipainanteita, vesialueita ja kosteikkoja. Tulvareitit on turvattava. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niin, etteivät ne huononna vastaanottavan vesistön kuntoa.

RAKENTAMISEN AIKAISTEN HULEVESIEN HALLINTA

Rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Työmaa-akaisat vedet tulee käsitellä Oulun kaupungin "Työmaa-vesiohjeen" mukaisesti puhdistavissa rakennissa ennen hulevesiverkostoon johtamista.

KASVILLISUUS JA PUUSTO

Olevia puita tulee pyrkiä säilyttämään rakentamisaikojen läheisyydessä. Säilytettävien puiden ympäristöön oleva alue tulee suojata rakentamisen aikana aidoilla, eikä aluetta saa käyttää varastointiin. Säilytettävien puiden kohdalla maanpinnan tasoa ei saa muuttaa. Rakennettavien pintojen tulee sijaita vähintään kahden metrin etäisyydellä puista. Kysyistä aluetta ei saa käyttää lumitilana.

MAANLÄJITYS

EV- ja VP-alueita voidaan käyttää alueen rakentamisessa syntyvien ylijäämämuiden läjittämiseen. Läjityksessä on huomioitava potentiaalinen hapantumiseriski sulfaattimaa happamointimishalttojen ennaltaekäisemiseksi sekä luonto- ja maisema-arvot. Läjittämistä tulee laatia ohjeellinen suunnitelma, jossa otetaan kantaa tulevaan viherkäytöksen maisemointiin ja happamien vaimavesien hallintaan. Hapantumiseriskien läjittämisen edellyttää ympäristöluupaa. Muiden maamassojen osalta lupatarve on selvitettävä erikseen ennen toimintonsisäin työntymistä.

MUUNTAMOT

Muuntamoraakennusten etäisyys naapuritonttien rakennusalan rajasta tulee olla vähintään 8 metriä.

VALAISTUS

Yleisten alueiden valaistuksen tulee olla energiatehokasta, eikä se saa muodostaa häiriövaloa.

TONTTIJAKOMERKINNÄT:

Sitovan tonttijakon mukainen tontti.

OULUN KAUPUNKI

YHDYSKUNTA- JA YMPÄRISTÖPALVELUT

ASEMAKAAVAN MUUTOS:

MAIKKULAN KAUPUNGINOSA
KATU- JA PUISTOALUEET

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU MAIKKULAN KAUPUNGINOSAN KORTTELI 174.

KORTTELIALUEELLE ON OSOITETTU SITOVA TONTTIJAKO, JOKA ON ESTIETTY TARKEMMIN TONTTIJAKOKARTALLA.

ALUEILLA ON VOIMASSA 9.5.1983 (1011) JA 18.1.1999 (1613) VAHVISTETUT ASEMAKAAVAT.

POHJAKARTTA ON ALUEIDENKÄYTTÖLAIN 54§ MUKAINEN JA VASTAA OLOSUITEITA 10.2.2025

MAANMITTAUSINSINööri
PENTTI STENIUS

| | | | | | |
|--|----------------------|---------------------|----------------------------|----------------------|-------------------------|
| MITTAKAAVA | 1:1000 | 0 25 50 100 | | | |
| POIST. MERK. | 1:2000 | 0 50 100 200 | | | |
| ASEMAKAAVOITUS | | | | | |
| KAAVATUNNUS | LAATIMIS- PÄIVÄMÄÄRÄ | KORJAUS- PÄIVÄMÄÄRÄ | YHDYSKUNTA- LAUJUTUKUNTA | KAUPUNGIN- VALTUUSTO | VOIMAANTULO- PÄIVÄMÄÄRÄ |
| 564-2612 | 23.5.2025 | 11.12.2025 | 13.1.2026 | 30.3.2026 | |
| 5752/2024 | | | | | |
| SUUNNITTELIJA ENI VASU, AINO VALTAVAARA | | | PIRSTAA EMMA NEVALAINEN | | |
| KAAVOITUSOHITAJA KARI NYKÄNEN | | | | | EHDOTUS |